

Tribunale di Padova – Esecuzione immobiliare n.

172/2021

dott.ssa P. Rossi

contro

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



Quesito	4
Relazione del CTU	5
Documentazione prodotta:	5
Descrizione dei Lotti	5
Contesto:	5
Descrizione:	6
Finiture:	6
Impianti:	7
Stato d'uso:	7
Identificazione del bene	7
dati catastali	7
Confini	8
corrispondenza dei beni	8
Beni Pignorati	8
Regolarità catastale	8
Proprietà	9
Occupazione	9
Vincoli di diritto pubblico	9
Regime Patrimoniale	9
Provenienza/formalità	9
Fonti	9
Storia catastale	9
Provenienza	10
Formalità pregiudizievoli	11
Iscrizioni	11
Trascrizioni	12
Conformità	12
Difformità riscontrate	13



Stima	14
DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO	14
Superficie commerciale:	14
Valutazione dell'immobile	14
Valutazione della quota di nuda proprietà	13
Vincoli e oneri	16
Elenco allegati	17



Data del Giuramento: 04.11.2021

Udienza ex art. 569 C.p.C.: 08.03.2022

In seguito rinviata al 17.05.2022

Data per la consegna: 17.04.2022

Quesito

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Padova al n. 1243, e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2329, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Paola Rossi con provvedimento del 28.10.2021, presentatosi all'udienza di comparizione e conferimento dell'incarico del 04.11.2021, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al "Verbale di giuramento" allegato alla presente relazione alla lettera A.

INDAGINI PERITALI

- 04.11.2021: giuramento;
- 03.12.2021: richiesta atto di provenienza;
- 03.12.2021: arrivo atto di provenienza;
- 06.12.2021: richiesta accesso agli atti;
- 07.12.2021: produzione delle visure e planimetrie catastali;
- 10.12.2021: primo sopralluogo all'immobile alla presenza del custode giudiziale Avv. Daniela Marzano;
- 20.01.2022: richiesta proroga termini deposito perizia;
- 21.01.2022: accesso agli atti;
- 15.02.2022: produzione delle ispezioni ipotecarie aggiornate;
- 17.02.2022: sopralluogo all'immobile alla presenza dell'esecutato;



Documentazione prodotta:

Documenti prodotti:

- Visure storiche catastali;
- Planimetrie catastali;
- Copia del titolo di provenienza;
- Ispezioni e note ipotecarie complete;

DESCRIZIONE DEI LOTTI

Contesto:

Trattasi di piccolo fabbricato eretto per complessivi piani tre fuori terra (piano terra più altri due) su scoperto di pertinenza recintato, composto da due appartamenti e un garage, ubicato in Via IV Novembre al civico n. 60 in Comune di Mestrino (PD).

Gli appartamenti, dislocati al primo e secondo piano sono accessibili mediante scala comune ma funzionalmente indipendenti tra loro, come lo sono il garage con il rispettivo vano lavanderia, e il grande vano che occupa la porzione Ovest del piano terra.

Ad oggi, tuttavia, tale nuova distribuzione interna, eseguita a seguito della presentazione di apposita pratica edilizia (SCIA n. 10573 del 23.01.2020), non risulta ancora coerentemente accatastata, di talché è impossibile oggi ipotizzare una vendita dell'immobile per lotti separati.

Per tale motivo dunque, l'intero immobile verrà valutato in lotto unico.

Il fabbricato ha accesso da Strada Regionale 11 (Padana Superiore), strada di grande viabilità che collega con andamento Ovest-Est i centri cittadini di Grisignano di Zocco, Mestrino e Rubano e che in quel tratto assume la denominazione di Via IV Novembre, mediante vialetto non asfaltato di accesso privato (in proprietà di terzi ma soggetto a servitù a favore del fondo in oggetto) che si dirama in direzione Nord dalla S.R. 11.

La zona su cui insiste il fabbricato si trova vicina al centro del Comune di Mestrino, in zona caratterizzata prevalentemente dalla presenza di villette monofamiliari o edifici condominiali anche a uso misto commerciale-residenziale, seppur non priva di insediamenti artigianali – industriali. L'area è ben servita sia dal punto di vista delle attività commerciali, con la presenza nel raggio di meno di un chilometro di strutture di grande vendita, ristoranti, bar e negozi, sia dal punto di vista dei trasporti pubblici.



Descrizione:

Oggetto della presente perizia, come detto, è la valutazione di un fabbricato a uso residenziale sviluppata su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) dotata di scoperto proprio.

L'accesso avviene dal fronte Sud da strada privata (in proprietà di terzi) e sterrata, accessibile da Via IV Novembre, che trova il suo termine nel cancello di ingresso al lotto in esame.

Al piano terra l'unità è composta da un portico esterno che conduce all'ingresso dell'edificio sul lato Sud, da cui si accede alla scala posta centralmente su lato Nord, che distribuisce poi ai piani superiori; al piano terra sono inoltre ubicati due zone, destinate al servizio di ciascuno delle due unità residenziali dei piani superiori, una delle quali (zona Est) composta da un garage, un vano lavanderia e un bagno, (realizzato in difformità al progetto presentato) mentre l'altra è composta da un unico grande vano adibito a taverna (realizzato in difformità al progetto presentato, unendo gli originari tre vani – garage, centrale termica e lavanderia – in un unico vano con relativa modifica della facciata esterna)

Tali zone hanno accesso indipendente dall'ingresso comune e occupano la porzione Est e quella Ovest del fabbricato, separate tra loro dal vano ingresso e dalla scala condominiale.

Il garage ha accesso carrabile da Est.

Gli appartamenti sono ubicati, come detto, ai piani primo e secondo e presentano la medesima morfologia distributiva. Entrambe le unità si sviluppano con due zone ben distinte tra loro: la zona Est è composta da studio, soggiorno - pranzo e cucina abitabile, la zona Ovest ospita tre camere da letto; al centro, dirimpetto all'ingresso, con affaccio Sud, è ubicato un bagno, mentre un secondo vano di servizio è ubicato nella zona Est a ridosso del vano scale con affaccio a Nord.

Finiture:

I pavimenti al piano terra sono rivestiti in piastrelle di gres di differenti cromie e dimensioni a seconda degli ambienti.

I pavimenti al primo e secondo piano sono rivestiti in PVC flottante effetto legno in tutti i vani ad eccezione dei bagni e dei terrazzi che sono rivestiti con piastrelle in gres di differenti cromie e dimensioni.

I serramenti esterni sono in PVC con vetrocamera, e dotati di avvolgibili in alluminio.

Si rileva la mancanza degli infissi interni al piano terra e al piano primo, ad eccezione della porta che collega l'ingresso con la taverna, al secondo piano troviamo infissi interni in PVC di colore bianco.



Impianti:

Il riscaldamento, così come la produzione dell'acqua calda sanitaria, è autonomo per ciascuna unità abitativa e garantito dalla presenza di apposite caldaie alimentate a gas, ubicate nelle terrazze a Sud ai piani primo e secondo.

Stato d'uso:

L'immobile è stato oggetto di recenti lavori di completa ristrutturazione che a oggi risultano in fase di completamento. Lo stato generale di conservazione è ottimo.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

DATI CATASTALI

Come accennato sopra l'attuale distribuzione dei subalterni non rispecchia la distribuzione funzionale oggetto della recente ristrutturazione; lo scrivente ritiene pertanto di dover procedere prima a una descrizione dei vani compresi per ciascun subalterno e poi alla descrizione degli estremi catastali.

- a. Il Subalterno 1 identifica l'appartamento al primo piano, il portico al piano terra (comune) l'ingresso e il vano scala (comune) la centrale termica con accesso dall'esterno Ovest (attualmente unita ai restanti vani della zona Ovest piano terra a formare un unico vano) e un vano attualmente suddiviso tra disbrigo e bagno che permette l'accesso a garage e lavanderia della porzione Est ma accatastato come locale contatori.
- b. Il Subalterno 2 identifica l'appartamento al secondo e il vano lavanderia posto all'angolo Sud Ovest del piano terra – attualmente unito ai restanti vani della zona Ovest piano terra a formare un unico vano;
- c. Il subalterno 3 identifica il garage posto all'angolo Nord Ovest del fabbricato con accesso da Nord – attualmente unito ai restanti vani della zona Ovest piano terra a formare un unico vano
- d. Il subalterno 4 indentifica il garage (con accesso da Est) e la lavanderia posti nella zona Est del piano terra.

Tutti i beni risultano quindi catastalmente così censiti:

Comune di Mestrino (PD), N.C.E.U. foglio 13 Part. 1406

- Sub. 1 | cat. A/2 | cl. 2 | cons. 8 vani | S.C. 196 m² | S.C. (eas) 184 m² | R. € 723,04;
- Sub. 2 | cat. A/2 | cl. 2 | cons. 8.5 vani | S.C. 169 m² | S.C. (eas) 162 m² | R. € 768,23;
- Sub. 3 | cat. C/6 | cl. 3 | cons. 28 m² | S.C. 27 m² | R. € 69,41;
- Sub. 4 | cat. C/6 | cl. 3 | cons. 23 m² | S.C. 23 m² | R. € 57,02;

Fabbricato eretto su terreno così censito al N.C.T.:

Comune di Mestrino (PD), N.C.T. foglio 13

- Part. 1406 | Ente Urbano | di are 14.89;



CONFINI

AI N.C.T.:

Da Nord in senso orario: part. 1192, part. 1490, part. 58, part. 334, part. 1419, part. 530, part. 1413.

AI N.C.E.U.:

Da Nord in senso orario:

Sub. 1 al piano terra: esterno, sub. 4 (garage e lavanderia Est), esterno, sub. 2 (lavanderia angolo Sud Ovest), sub. 3 (garage angolo Nord Ovest);

al piano primo: esterno su tutti e quattro lati;

Sub. 2 al piano terra: sub. 1 (centrale termica e portico), esterno;

al piano primo: esterno su tutti e quattro i lati; sul lato Nord inoltre centralmente con il vano scala (sub 1)

Sub. 3: esterno, sub. 1 (scale centrale, ingresso e centrale termica), esterno;

Sub. 4: esterno, sub. 1 (portico, "vano contatori", ingresso e vano scale).

CORRISPONDENZA DEI BENI

BENI PIGNORATI

Titolo: Pignoramento del 22.04.2021 rep. n. 1773/2021 Tribunale di Padova; trascritto a Padova il 01.06.2021 ai nn. 23444/15360 gravante sui seguenti beni:

Comune di Mestrino (PD), N.C.E.U. foglio 13, part. 1406

- Sub. 1 | cat. A/2 | cons. 8 vani;
- Sub. 2 | cat. A/2 | cons. 8,5 vani;
- Sub. 3 | cat. C/6 | cons. 28 m²;
- Sub. 4 | cat. C/6 | cons. 23 m²;

A favore di:

a carico di:

per la nuda proprietà.

Tali elementi risultano correttamente elencati anche nell'istanza di vendita.

REGOLARITÀ CATASTALE

I beni in esame risultano correttamente accatastati. Si segnala tuttavia la presenza di alcune difformità riscontrate in sede di sopralluogo tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, a seguito della nuova distribuzione



planimetrica effettuata con la ristrutturazione. Le unità andranno quindi riaccatastate secondo l'attuale morfologia /distribuzione

PROPRIETÀ

I beni pignorati risultano intestati ai seguenti soggetti:

a.

per la nuda proprietà,

b.

di anni 70;

di anni 63;

Coniugati tra loro in regime di separazione legale dei beni, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto vitalizio congiunto con reciproco diritto di accrescimento nel coniuge superstite.

OCCUPAZIONE

Allo stato attuale l'immobile risulta essere occupato come segue:

- quanto all'appartamento al piano primo e alle zone Est e Ovest al piano terra con l'eccezione del garage al piano terra Est: l'unità risulta libera da persone o cose
- quanto all'appartamento al piano secondo e al garage piano terra Est: l'unità è oggi abitata dai Sig.ri

VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

Non si rilevano vincoli di diritto pubblico opponibili alla presente procedura esecutiva.

REGIME PATRIMONIALE

Il Sig. _____ è celibe;

I Sig.ri _____

risultano essere coniugati in regime di

separazione legale dei beni.

PROVENIENZA/FORMALITÀ

Fonti

- Certificazione notarile ventennale prodotta da Notaio Raffaele Federico di Ariano Irpino in data 20.09.2021;
- Indagini ipotecarie svolte dal sottoscritto a tutto il 15.02.2022.

STORIA CATASTALE

AI N.C.E.U.

1. Con Variazione identificativo per allineamento mappe del 11.08.2006 prat. n. PD0171494 in atti dal 11.08.2006 (n. 43239.2/2006, n. 432403.3/2006, n. 43241.4/2006,



n. 43242.5/2006) l'originaria parcella censita al N.C.E.U. in Comune di Mestrino (PD) al Fg. 13 part. 324 Subb. 1, 2, 3 e 4 veniva modificata generando l'attuale identificativo:

Comune di Mestrino (PD), N.C.E.U. Fg. 13, part. 1406

- Sub. 1;
- Sub. 2;
- Sub. 3;
- Sub. 4;

AI N.C.T.

1. Variazione in atti dal 30/08/1972 (n. 172) l'originaria parcella censita al N.C.T. in Comune di Mestrino (PD) al Fg. 13, part. 53 di are 14.89, seminativo arborato, generava il seguente identificativo:

Comune di Mestrino (PD), N.C.T. Fg. 13

– Part. 53 | di are 14.89 | Ente Urbano;

2. Con Variazione Identificativi per allineamento mappe del 11.08.2006 prat. n. PD0171493 in atti dal 11.08.2006 (n. 6513.1/2006) l'originaria parcella censita al N.C.T. in Comune di Mestrino (PD) al Fg. 13, part. 53 di are 14.89 Ente Urbano, veniva soppressa generando l'attuale identificativo:

Comune di Mestrino (PD), N.C.T. Fg. 13

– Part. 1406 | di are 14.89 | Ente Urbano;

PROVENIENZA

1. Al ventennio il terreno su cui verrà eretto il fabbricato in oggetto risulta in ditta ai Sig.ri _____
cui risulta intestato per titolo anteriore al ventennio.
2. Successivamente all'edificazione i beni risultano in ditta ai seguenti soggetti:
 - a. _____ quanto ai subalterni 1 e 3 del foglio 13 mapp. 324 N.C.E.U.
 - b. _____ quanto ai subalterni 2 e 4 del foglio 13 mapp. 324 N.C.E.U.
3. Con atto di compravendita in data 16.01.1983 a rogito Notaio Franceschetti dott. Francesco di Padova rep. n. 21227 e trascritto a Padova il 26.01.1983 ai nn.1716/1401 i Sig.ri _____
acquistavano dal Sig. _____ la piena proprietà dei subalterni 1 e 3 mapp. 324 Fg. 13 N.C.E.U. per la quota indivisa di ½ di piena proprietà ciascuno
4. Con atto di successione contro la morte del Sig. _____
(den. succ. 25.09.2014 n. 2085 vol. 9990), trascritta a Padova il 19.11.2014 e successivo atto di espressa accettazione in data 24.11.2016 a rogito Notaio Silva dott. Marco di Rubano (PD) rep n. 33699/14224 e trascritta a



Padova il 01.12.2016 ai nn. 41074/26446 la quota dei beni intestata al *de cuius* intestata passava in ditta ai seguenti soggetti:

-
-
-
-

5. Con atto di successione contro la morte della Sig.ra

(den. succ.21.07.2016 n.1496 vol. 9990) trascritta a Padova il 21.12.2016 e successivo atto di espressa accettazione in data 24.11.2016 a rogito Notaio Silva dott. Marco di Rubano (PD) rep n. 33699/14224 e trascritta a Padova il 01.12.2016 41075/26447 la quota dei beni intestata alla *de cuius* intestata passava in ditta ai seguenti soggetti:

-
-
-

In conseguenza a tale atto i Sig.ri _____ risultavano proprietari per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà indivisa dell'immobile oggetto della presente esecuzione.

6. Con atto di compravendita delle quote immobiliari dai coeredi, Sig.ri

_____, in data 24.11.2016 a rogito Notaio Silva dott. Marco di Rubano rep. n. 33699/14224 trascritto a Padova il 01.12.2016 ai nn. 41073/26445, la proprietà passava in ditta al Sig. _____ per l'intera quota di proprietà;

7. Con atto di compravendita del 31.07.2020 a rogito Notaio Silva dott. Marco di Rubano rep. n. 38609/17366 e trascritto a Padova il 04.08.2020 ai nn.25987/16874, il Sig. _____ vendeva al **Sig.** _____ la nuda proprietà e ai **Sig.ri**

_____ il diritto di usufrutto vitalizio congiuntivo con reciproco diritto di accrescimento nel coniuge superstite, per la quota uguale e indivisa di ½ ciascuno.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- 04.08.2020 nn. 25988/4702 – a favore di _____
 - ipoteca volontaria accesa in forza di mutuo fondiario per capitale € 170.000,00, totale € 340.000,00, in data 31.07.2020 a rogito Notaio Silva dott. Marco, rep. n. 38610/17367 a carico dei seguenti soggetti:
 - contro il Sig. _____ per la piena nuda proprietà (debitore ipotecario);



- contro i Sig.ri coniugati tra loro in regime di separazione dei beni per la quota di ½ ciascuno del diritto di usufrutto (Terzi datori di ipoteca

gravante espressamente sui seguenti beni

Comune di Mestrino (PD), N.C.E.U. foglio 13, part. 1406

- Sub. 1 | cat. A/2 | cons. 8 vani;
- Sub. 2 | cat. A/2 | cons. 8.5 vani;
- Sub. 3 | cat. C/6 | cons. 28 m²;
- Sub. 4 | cat. C/6 | cons. 23 m²;

Comune di Mestrino (PD), N.C.T.

- Fg. 13 | part. 1406 | are 14.89 | Ente Urbano
- 09.11.2021 nn. 47740/8435 – a favore di
contro il Sig. – ipoteca giudiziale accesa in forza di decreto in
giuntivo per capitale € 6.667,69, totale € 10.000,00, in data in data 10.05.2021 rep.
1193/2021 Tribunale di Padova gravante espressamente sui seguenti beni per la nuda
proprietà:

Comune di Mestrino (PD), N.C.E.U. foglio 13, part. 1406

- Sub. 1 | cat. A/2 | cons. 8 vani;
- Sub. 2 | cat. A/2 | cons. 8.5 vani;
- Sub. 3 | cat. C/6 | cons. 28 m²;
- Sub. 4 | cat. C/6 | cons. 23 m²;

Trascrizioni

- 01.06.2021 nn. 23444/15360 – a favore della Sig.ra contro il Sig.
verbale di pignoramento immobili in data 22.04.2021 rep. 1773/2021
Tribunale di Padova, gravante espressamente sui seguenti beni per la nuda proprietà:

Comune di Mestrino (PD), N.C.E.U. foglio 13, part. 1406

- Sub. 1 | cat. A/2 | cons. 8 vani;
- Sub. 2 | cat. A/2 | cons. 8.5 vani;
- Sub. 3 | cat. C/6 | cons. 28 m²;
- Sub. 4 | cat. C/6 | cons. 23 m²;

CONFORMITÀ

In base a quanto emerso dall'accesso agli atti in data 20.01.2022 il fabbricato risulta edificato in base alle seguenti autorizzazioni:

26.03.1968: Autorizzazione per costruzioni Edilizie n. 14/68 prot. 790/68 rilasciata dal Comune di Mestrino ai Sig.ri



“costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione del tipo non di lusso”;

- 23.01.2020: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 1522 prot. n. 10573 presentata al Comune di Mestrino (PD) dal Sig. _____ per la realizzazione di “modifiche interne al fine di ottenere una diversa distribuzione degli spazi ai piani primo e secondo dell’immobile in oggetto mediante l’abbattimento delle pareti dell’ex ripostiglio si otterranno bagni più ampi, si prevede inoltre la fusione del disimpegno con l’ingresso che diventerà direttamente comunicante con la cucina”;
- 30.01.2020: Segnalazione certificata per l’Agibilità prat. n. 1449 prot. 14732;

Difformità riscontrate

Il sopralluogo svolto ha permesso di riscontrare alcune difformità rispetto a quanto accatastato e rispetto a quanto concesso dall’ultima autorizzazione.

Di seguito si elencherà quanto riscontrato:

1. Difformità piano terra:

- chiusura dell’apertura a Nord che consentiva l’accesso al garage mediante portoncino basculante, sostituita da due finestre;
- realizzazione di un unico vano taverna al piano terra mediante la demolizione delle tramezzature interne dei vani accatastati come garage, centrale termica e lavanderia sul lato Ovest del fabbricato;
- realizzazione di un bagno e di una finestra nel vano accatastato come contatori nella zona Est;

2. Difformità piano primo:

- altezza del corrimano della scala interna inferiore ad 1 m;
- presenza di un gradino aggiuntivo nella scala interna che porta dal piano primo al piano secondo;
- diverso posizionamento della porta d’ingresso dell’appartamento;
- demolizione della tramezzatura interna che divideva l’ingresso dalla zona soggiorno;

3. Difformità piano secondo:

- diverso posizionamento della porta d’ingresso dell’appartamento;
- realizzazione di una nicchia sul lato Est nel bagno con affaccio a Sud;
- realizzazione di una nicchia sul lato Ovest del bagno con affaccio a Nord;
- demolizione della tramezzatura interna che divideva l’ingresso dalla zona soggiorno;

Le difformità di cui ai punti sopra riportati possono essere sanate mediante apposita pratica edilizia con una spesa qui quantificata a corpo in € 5.000,00 comprensivi della parcella del tecnico incaricato.



METODO UTILIZZATO:

Diretto comparativo, **con l'avvertenza che le stime finali espresse vanno comunque sempre considerate a corpo e non a misura.**

DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO

Valutazione media per mq a nuovo:	€	1.400,00/mq
Riduzione per assenza di garanzia da vizi ¹ : 15%= 210,00/mq	€	
Riduzione per stato d'uso e di manutenzione: 10 ² %= 140,00/mq	€	
Riduzione per stato di possesso ³ : 10%:	€	140,00/mq
Valutazione per metro quadrato:		
€/mq 1.400,00 – €/mq 210,00 – €/mq 140,00 – € 140,00 = €/mq 910,00		

Superficie commerciale:

destinazione	Mq:	percentuale	Mq commerciali
Piano terra	129,82	60%	77,89
Piano primo	171,23	100%	171,23
Terrazze piano primo	25,60	10%	2,56
Piano secondo	171,23	100%	171,23
Terrazze piano secondo	25,60	10%	2,56
Portico	42,43	15%	6,36
TOTALE METRI QUADRATI	565,91 mq		431,83 mq

Valutazione dell'immobile

mq 431,83 x € 910,00/mq = € 392.965,30

a tale importo va detratto l'importo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate da cui:

€ 392.965,30 – € 5.000,00 = € 387.965,30

valutazione a corpo:

¹ Precisa lo scrivente che tale detrazione viene applicata unicamente in ossequio al disposto della L. 06.08.2015 n. 132 pur non trovando alcun adeguato riscontro nella normale pratica di mercato.

² Deprezzamento valutato in funzione del fatto che parte degli infissi e delle finiture dell'immobile deve ancora essere installata.

³ Si rammenta che l'esecutato è proprietario della sola nuda proprietà, mentre l'usufrutto spetta ai di lui genitori, che abitano insieme a lui al piano secondo del fabbricato.



€ 385.000,00 (Euro Trecentoottantacinquemila/00)

Calcolo della quota intestata all'esecutato

All'esecutato Sig. _____ risulta oggi intestata la quota del 100% della nuda proprietà degli immobili, mentre l'usufrutto dei medesimi è in ditta, come sopra riportato, ai Sig.ri _____ attualmente **di anni 70** e _____ attualmente **di anni 63** coniugati tra loro in regime di separazione legale dei beni, per la quota indivisa di ½ ciascuno del diritto di usufrutto vitalizio congiunto **con reciproco diritto di accrescimento nel coniuge superstite.**

È ben noto che il metodo di stima della nuda proprietà deriva per differenza dalla valutazione complessiva dell'immobile del suo valore di usufrutto, a sua volta algoritmo definito in base all'età dell'usufruttuario.

Per quanto attiene al caso di specie, occorrerà tenere presente che l'usufrutto è stato istituito con il diritto di accrescimento nel coniuge superstite quindi l'età da tenere in considerazione per l'intera quota dell'usufrutto sarà l'età del coniuge più giovane (sig.ra _____) attualmente di anni 63.

La valutazione dell'usufrutto si ottiene moltiplicando il valore stimato dell'immobile per il tasso legale attualmente in vigore (pari a 1,25%) e moltiplicando in seguito il risultato per il coefficiente determinato sulla base dell'età della usufruttuaria, come segue:

Valore stimato € 385.000,00

tasso legale: 1,25%

coefficiente età (63 anni): 44

da cui discende per mera operazione algebrica il valore dell'usufrutto

€ 385.000,00 x 1,25% x 44= € 211.750,00

Ne consegue sulla base di quanto sopra che il valore della nuda proprietà dell'immobile stimato sarà pari a

€ 385.000,00 – € 211.750,00 = € 173.250,00

valutazione a corpo:

€ 175.000,00 (Euro Centosettantacinquemila/00)



Non si rilevano vincoli o oneri gravanti sugli immobili in oggetto, si richiama tuttavia il diritto di accesso pedonale e carrabile mediante le servitù di passaggio su area di terzi (strada privata di accesso) sopra citata.

Il CTU
Arch. Carlo Marchesini

Padova, 22 Febbraio 2022



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO A.: Giuramento;

ALLEGATO B.: C.E. n. 14/68;

ALLEGATO C.: SCIA n. 1522 prot. n. 10573;

ALLEGATO D.: Disegni relativi alla SCIA n. 1522;

ALLEGATO E.: SCIA per l'Agibilità prat. n. 1449 prot. n. 14732;

ALLEGATO F.: Titolo di provenienza;

ALLEGATO G.: Allegato fotografico;

ALLEGATO H.: Planimetrie catastali;

ALLEGATO I.: Estratto di mappa;

ALLEGATO J.: Visure catastali;

ALLEGATO K.: Ispezioni e visure ipotecarie;

